

Toelichting Huisvestingsverordening 2015-2019 gemeente Barneveld

Artikelsgewijze toelichting

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor de definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening genoemde begrippen. De in Barneveld werkzame toegelaten instellingen zijn gemandateerd om de Huisvestingsverordening uit te voeren.

HOOFDSTUK 2. De vergunningsplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningsplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

De gemeente Barneveld heeft de keuze gemaakt om woonruimten met een huur boven de sociale huurliberalisatiegrens en/of woonruimte in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningsplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (b.v. echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, maar op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens. Het betreft hier in Barneveld vrijwel altijd appartementen met een huurprijs net onder de huurprijsgrens (zijnde het minst populaire segment).

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan deze wettelijke criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

De gemeente Barneveld sluit aan op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Opgemerkt wordt dat de in dit artikel genoemde MG-circulaire op het grootste gedeelte van de woningtoewijzingen van toepassing is. De huidige rijkswetgeving beoogt hiermee dat 80% van de woningen moet worden toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (i.c.

huishoudens met een inkomen dat lager is dan 34.911 euro; prijspeil per 1 juli 2015). Gedurende 5,5 jaar mag 10% van de woningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de 34.911 en 38.950 euro. Met betrekking tot de laatste 10% vrije toewijzingsruimte geldt dat er prioriteit gegeven mag worden aan de doelgroepen met een inkomen boven de 38.950 euro.

De inkomensgrenzen gelden niet voor woningen die worden toegewezen op grond van de AWBZ en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg. Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie geldt vanaf een bepaalde grens (aantal uren zorgbehoefte) geen inkomenstoets. Dit type woningen is ondergebracht in artikel 12 van deze verordening. Opgemerkt dient te worden dat het ook kan gaan om onzelfstandige woonruimten (verpleegunits) die niet vallen binnen de reikwijdte van deze verordening.

De bovenstaande wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. In de toekomst moeten toegelaten instellingen hun huren meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de voor hun geldende aftoppingsgrens.

Aanvullend aan de bepalingen in de wet eist de gemeente Barneveld dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat Burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel van artikel 2) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

De gemeente Barneveld mandateert, door vaststelling van deze verordening, de vergunningverlening aan de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Barneveld.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals verwoord in deze verordening leidt tot het weigeren van een Huisvestingsvergunning door B&W. Een dergelijk besluit moet altijd schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Barneveld. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan B&W en die neemt vervolgens een beslissing.

Er kunnen privaatrechtelijk ook redenen zijn op basis waarvan een toegelaten instelling de keuze maakt een aanbieding van de woning in te trekken. Redenen kunnen zijn (niet uitputtend): het hebben van een huurschuld of het exploiteren van een hennepkwekerij in de vorige woning. Een dergelijke keuze vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat dus niet open voor bezwaar en beroep. Wél staat een rechtsgang open naar een civiele rechter.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde woonruimteverdeelsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

De gemeente Barneveld sluit met deze formulering aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen in Barneveld. Dit is de werkwijze zoals deze door vrijwel alle toegelaten instellingen in FoodValley-verband wordt gehanteerd.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht

vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

De gemeente Barneveld verwijst in dezen naar artikel 3 van deze verordening waar aansluiting wordt gezocht op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-Circulaire.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Deze bepaling heeft de gemeente Barneveld overgenomen uit de "Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo2015)" die de gemeente Barneveld en de Woningstichting Barneveld hebben gesloten. Met het in werking treden van de Huisvestingwet 2014 is het voor gemeente niet toegestaan om afspraken te maken in convenanten of in andere overeenkomsten over de toewijzing van woningen. De gemeente Barneveld heeft deze bepaling opgenomen om efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbaar financiële middelen in het kader van de Wmo 2015 (of wet- en regelgeving die hiervoor in de plaats komt). Hierbij is door de gemeente Barneveld een grens gesteld van € 15.000,-. Desbetreffende woonruimte wordt voor een periode van maximaal 6 maanden niet aangeboden via het aanbodmodel op het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien er zich binnen genoemde periode een inwoner meldt met een indicatie voor een dergelijke woningaanpassing kan deze door middel van directe bemiddeling worden toegewezen. Als genoemde periode is verstreken wordt de woning aangeboden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.

Artikel 9. Verhuisintentie

Deze bepaling is eveneens overgenomen uit de "Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015)". Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van 'dringend eigen gebruik' door de gemeente Barneveld. De huurder die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten, krijgt in overleg met de woning via directe bemiddeling een woning aangeboden en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met meer dan drie slaapkamers de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste vijf personen voorrang krijgen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen

Op 15 juli 2014 heeft B&W de nulfoto 'samen voor Wonen Zorg en Welzijn vastgesteld. Deze nulfoto geeft een overzicht hoe o.a. het wonen, welzijn en zorg anno 2014 in Barneveld georganiseerd is voor ouderen, de volwassenen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en/of volwassenen met een psychiatrische beperking. Een deel van dit 'zorgvastgoed' is eigendom van de toegelaten instellingen in Barneveld (i.c. de Woningstichting Barneveld).

De Woningstichting Barneveld heeft met deze zorginstellingen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van dit vastgoed. Er zijn zorginstellingen die een eigen wachtlijst hebben waarvoor de Woningstichting Barneveld woningen levert volgens afspraak, er zijn constructies waarbij de

Woningstichting Barneveld kandidaten levert waarbij een stichting of groep een check uitvoert of een voorkeur uitspreekt. Soms is de Woningstichting bij dat laatste proces vertegenwoordigd, soms ook niet. Deze instellingen zijn opgenomen in de bijlage bij deze verordening en zijn niet gehouden aan het bepaalde in deze verordening.

Daarnaast is er in Barneveld een woongroep (De Gaffel in Voorthuizen) die zelf nieuwe bewoners kan kiezen (coöptatie). Die wens wordt ingegeven door de keuze van de (toekomstige) bewoners om een bepaalde mate van verantwoordelijkheid op maatschappelijk gebied te nemen. De mate van verantwoordelijkheid overstijgt de gangbare keuzes die in dezen in het maatschappelijk verkeer worden gemaakt. Omdat het aanbieden van woonruimte via Huiswaarts.nu ertoe zou leiden dat het concept van dergelijke initiatief verloren zou gaan, wordt hiervoor een uitzondering gemaakt via de eerder genoemde lijst.

De lijst wordt jaarlijks in overleg met de toegelaten instelling in Barneveld geactualiseerd en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering

Een corporatie kan bij sloop of ingrijpende renovatie van een woning of complex van woningen besluiten om de zittende huurders een herstructureringsindicatie toe te kennen. De betreffende corporatie draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat. De rangorde van herstructureringskandidaten onderling wordt bepaald door de woonduur herstructureringsindicatie (oudste datum gaat voor). De herstructureringsindicatie vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende herstructureringskandidaat. Dit geldt dus niet voor het huisvesten in een wisselwoning.

Herstructureringskandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van geschikte woonruimte via het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien deze zoektocht niet tot gewenste resultaten leidt, kan de toegelaten instelling de keuze maken voor directe bemiddeling. Dit is ter beoordeling van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling kan aantonen dat de woningzoekende onvoldoende initiatieven heeft ontplooid om via het digitale platform Huiswaarts.nu vervangende woonruimte te zoeken en geen medewerking wil verlenen het tijdig verhuizen (door onterecht woningen te weigeren bij de actieve bemiddeling) staat de toegelaten instelling een gang naar de rechter vrij.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio FoodValley voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Barneveld of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar

onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met lokale binding aan Barneveld. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Barneveld. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling wordt, in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening, een rangorde voor de toewijzing van woonruimte gegeven. Het artikel treedt in werking bij situaties waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woning.

Het artikel dient als volgt gelezen te worden. Alle gegadigden (zowel de voorrangskandidaten als de personen die op basis van inschrijftijd in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning) dienen te voldoen aan de bepalingen zoals die zijn verwoord met betrekking tot het inkomen in de artikelen 3 en 7. Het inkomen is dus in principe dus altijd leidend. Tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 2 (waar gesproken wordt over de rijksregels waaraan een corporatie is gehouden).

Daarnaast wordt opmerkt wordt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbidding van de woning op het digitale platform 'Huiswaarts.nu'. Uitzondering hierop is het criterium 'herstructurering'. Er kunnen meerder voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is. Opgemerkt wordt dat er zwaarwegende redenen kunnen zijn om hier incidenteel van af te wijken. Dit dient door de toegelaten instelling altijd gemotiveerd kunnen worden.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Barneveld. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen het voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Overigens is het de toegelaten instelling op privaatrechtelijke gronden toegestaan, als sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid, bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen, leeftijdscriteria te hanteren. Het is echter niet toegestaan leeftijd als volgordecriterium te hanteren (bijvoorbeeld voor starters). Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie.

Bij het hanteren van het leeftijdscriterium moet deze expliciet geduid zijn (er mag dus niet volstaan worden met een term als 'jongeren' of 'ouderen', maar bijvoorbeeld wel met een formulering als 'maximaal 30 jaar' of 'vanaf '65 jaar').

Artikel 16. Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In dit artikel is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, met de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. Om frictieleegstand (en daarmee inkomstenderving) zo veel als mogelijk te voorkomen is er gekozen voor een termijn maximaal twee keer aanbieden. Deze termijn sluit aan bij de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen.

Artikel 17. Experimentbepaling

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd (eventueel voor specifieke woonruimte). Dit artikel maakt het mogelijk om te experimenteren met dergelijke systemen zonder de hele verordening aan te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regeling via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 18. Bijzondere bemiddelingen.

Lid 1 van dit artikel is overgenomen uit het prestatiecontract 2013-2017 die Woningstichting Barneveld en de gemeente Barneveld in december 2012 hebben gesloten. Hierbij wordt zo nodig gebruik gemaakt van het regionaal toelatingsprotocol woonschakel 4 of haar opvolger.

Lid 2 van dit artikel vloeit voort uit de in het verleden gemaakte afspraak met de Molukse vereniging. De afspraken worden in 2016 opnieuw geëvalueerd om te bezien of er voldoende grond bestaat om deze uitzonderingspositie in stand te houden.

HOOFDSTUK 4. Wettelijke Urgentie

Artikel 19. Urgentiecategorieën

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, als een gemeente ervoor kiest een urgentieregeling te hanteren dan schrijft de in dit artikel genoemde verplichte urgentiecategorieën voor:

Artikel 20. Aanvullende bepaling met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte per jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten (artikel 60A e.v. van de Woningwet).

Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening. Zij krijgen conform de regionaal gemaakte afspraken met zorgaanbieder voorrang bij het verkrijgen van woonruimte.

Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling.

Artikel 22. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat mantelzorgverleners en – ontvangers in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring. Urgentie kan alleen aangevraagd worden door meerderjarige personen.

Artikel 23 Leges

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

HOOFDSTUK 5. Lokale Urgentie

Artikel 24. Aanvraag

De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente Barneveld

Artikel 25. Urgentiecategorieën.

Naast de drie wettelijke urgentiecategorieën heeft de gemeente Barneveld drie lokale urgentiecategorieën: sociale, medische en financiële urgentie. Omdat urgenten hiermee een sterke positie krijgen op de woningmarkt wordt getracht het aantal urgentiebeschikkingen te beperken tot een minimum. Noodsituaties kunnen verschillend zijn in beleving, daarom zijn de noodsituaties beschreven in de Huisvestingsverordening.

Artikel 26. Afbakening

Dit artikel geeft door middel van enkele hoofdregels aan wie er een beroep kunnen doen op urgentie. Wanneer niet aan deze eisen wordt voldoende, wordt er (behoudens mogelijke toepassing van de hardheidsclausule) geen urgentie verleend.

Alleen aanvragen van meerderjarige inwoners van de gemeente Barneveld die tenminste 2 jaar aaneengesloten ingezetene zijn, worden behandeld.

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Barneveld en feitelijk hoofdverblijf hebben in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan twee jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

Lid 2 Uitzondering is gemaakt voor de OGGZ-doelgroep, omdat deze doorgaans niet (meer) in het BRP van gemeente Barneveld staat ingeschreven, maar dakloos is, of in crisisopvang verblijft. Om de urgentieregeling toegankelijk te maken voor deze doelgroep is het een vereiste van ingezetene voor deze doelgroep buiten toepassing gelaten. Let wel, de aanvrager behoort pas bij de doelgroep als de centrumgemeente heeft vastgesteld of heeft doen vaststellen dat de gemeente Barneveld de gemeente van herkomst is.

Aanvullende voorwaarde voor het buiten toepassing laten van de vereiste van het ingezetenschap is dat er in de vijf jaren direct voorafgaand aan de aanvraag niet eerder een urgentie is verstrekt, waarbij eveneens gebruik is gemaakt van het buiten toepassing laten van artikel 26 eerste lid onder a en/of het buiten toepassing laten van artikel 34 tweede lid onder a, b, g en h van de beleidsregels.

Artikel 27. Leges

Om onnodige verzoeken voor urgentie te voorkomen dan wel te beperken wordt voor bepaalde vormen van urgentie (sociale urgentie, financiële urgentie en medische urgentie) gevraagd leges te betalen, voordat de behandeling wordt gestart. De leges worden vastgesteld in de tarieventabel van de legesverordening. Ook bij een herhaalde aanvraag worden leges in rekening gebracht.

De door de Huisvestingswet 2014 aangewezen urgentiecategorieën zijn vrijgesteld van het betalen van leges omdat hier een wettelijke verplichting betreft. Aanvullend wordt voor wat betreft de wettelijke urgentiecategorie "mantelzorgverleners en –ontvangers" opgemerkt dat de gemeente de verplichting heeft ervoor zorg te dragen dat mantelzorgers niet overbelast worden zodat de ambitie "langer zelfstandig wonen" in hogere mate gerealiseerd kan worden.

Artikel 28. Bewijsstukken

In dit artikel is opgenomen welke bewijsstukken de aanvrager moet meesturen bij de aanvraag. Deze bewijsstukken zijn nodig om te kunnen vaststellen hoe dringend de noodzaak is voor het verlenen van urgentie. Een vereiste is dat de aanvrager zelf actief zoekt naar een woning. De aanvrager is immers zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting. Een bewijs daarvan kan o.a. bestaan uit een overzicht van woningen waarop is gereageerd. Dit overzicht kan de woningzoekende zelf via internet uitdraaien of de woningstichting kan daarvan een overzicht verstrekken. Een periode van maximaal 6 maanden voorafgaand aan het besluit op aanvraag wordt meegenomen in het onderzoek in hoeverre de aanvrager zelf actief heeft gezocht naar een woning.

Met betrekking tot verbreking van een samenlevingsvorm dient de aanvrager de officiële bewijsstukken van de rechtbank en/of notaris te overleggen, zoals:

- aanvraag om echtscheiding via de advocaat;
- echtscheidingsbeschikking;
- echtscheidingsconvenant;
- bewijs van inschrijving echtscheiding of beëindiging partnerschap uit het BRP;
- notariële akten van samenwoning / geregistreerd partnerschap en de verbreking hiervan;
- relevante stukken over echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;

- bij niet geregistreerde samenwoning moet worden aangetoond dat sprake is van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar d.m.v. inschrijving bij het BRP/Publiekszaken.

Het inkomen en het vermogen zijn nodig wanneer er urgentie wordt verleend. De woningstichting heeft deze gegevens nodig voor het toewijzen van een passende woning.

Het secretariaat levert bij toezending van de aanvraag zoveel mogelijk relevante stukken aan de adviseur. De adviseur bepaalt uiteindelijk welke bescheiden essentieel zijn om tot een zorgvuldige advisering te komen en vraagt met het oog daarop zo nodig aanvullende stukken aan de aanvrager.

Artikel 29. Algemene bepalingen over urgenties

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag op grond artikel 31 t/m 33 plaatsvindt dient de belanghebbende te voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 26.

Artikel 30. Advisering door adviesorgaan

Voor het beoordelen van de mate van urgentie op financieel, sociaal en medisch gronden wordt advies gevraagd bij een onafhankelijk vakkundig adviesorgaan. Het adviesorgaan adviseert over de toepasselijkheid van artikel 31, 32, 33, 37 en indien gewenst over 22.

Artikel 31. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie

De huisvestingssituatie moet onhoudbaar (noodsituatie) zijn en moet binnen een half jaar (acuut) worden opgelost. Daarbij wordt gekeken naar de situatie op het moment dat de aanvraag voor urgentie wordt behandeld. Er kan niet in de toekomst worden gekeken, dus omstandigheden die mogelijk zullen gaan voordoen kunnen niet worden meegenomen.

Er moet ook sprake zijn van dringende sociale problematiek en een duidelijke relatie met de huisvestingssituatie. Toewijzing van een andere woning is een oplossing van het probleem.

Daarbij is het niet de bedoeling dat een andere woning gebruikt wordt als tijdelijke oplossing of verplaatsing van het probleem.

Verbreking van een samenlevingsvorm is geen reden voor urgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het verbreken van een samenlevingsvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zelf in andere huisvesting te voorzien. De ouder die de zorg heeft voor de kinderen zal over het algemeen de woning toegewezen krijgen wanneer hij of zij de rechter daarom vraagt. De ander kan meestal zelfstandig in huisvesting voorzien. Het is van belang dat de partners gezamenlijk hun zaken goed regelen of dit via de rechter afdwingen. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Om deze reden zijn de aanvullende eisen opgenomen. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden.

Vanzelfsprekend moet de aanvrager al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken.

In geval van co-ouderschap kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. Dit betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een kind hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag indient. Zo nodig moet dit formeel worden vastgelegd in een convenant. Hiermee wordt voorkomen dat beide partners een huurwoning kunnen claimen.

Voor een aanvrager, die 65 jaar of ouder is, geldt in de praktijk dat strikte toepassing van de criteria moeilijk tot urgentie kan leiden omdat de moeilijk objectieveerbare belemmeringen onvoldoende ernstig zijn. Daarom kunnen alleen bij deze groep aanvragers specifiek genoemde omstandigheden meewegen, waardoor een urgentie sneller tot de mogelijkheden behoort.

Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie

Het kan zijn dat de aanvrager om financiële redenen in een noodsituatie verkeert. Er kan dan reden zijn om urgentie te verlenen. Spraken kan zijn van bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid

of faillissement waardoor het inkomen structureel is gedaald. Veelal gaat dit gepaard met schuldsituaties op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Wel geldt hierbij dat niet vergeten moet worden dat de situatie eerst aan artikel 28 getoetst moet worden.

Wanneer de aanvrager een tijdelijke woonkostentoeslag op grond van de Wet werk en bijstand (WWB) ontvangt met de verplichting om te zoeken naar goedkopere woonruimte, wordt dit meegenomen in het advies met betrekking tot de verlening van een eventuele financiële urgentie.

Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie

Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld door het adviesorgaan.

Artikel 34. Uitsluitingen

In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. Een combinatie van factoren die hier genoemd worden, kan wel weer aanleiding zijn voor een urgentie. B&W kan hiervoor advies opvragen bij het adviesorgaan.

Lid 4 van de uitsluitingsgronden die voor de OGGZ-doelgroep buiten toepassing wordt gelaten door dit lid zijn doorgaans aanwezig bij de doelgroep. Dit is inherent aan hun "crisis"-situatie. In stand laten van deze uitsluitingsgronden zou de regeling praktisch gezien ontoegankelijk maken voor de OGGZ-doelgroep en daarmee aan het doel voorbij schieten.

In geval van een huurschuld wordt de uitsluitingsgrond onder g buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat ondanks een huurschuld er toch urgentie verleend kan worden. De Woningstichting Barneveld stelt echter als voorwaarde voor het feitelijk verstrekken van een woning dat er een betalingsregeling met de Woningstichting Barneveld getroffen wordt. Om de betaling van de aflossingen te waarborgen zal de aanvrager zich moeten laten bijstaan door een hulpverlenende instantie. Daarnaast zal de Woningstichting Barneveld van de aanvrager verlangen een aanvullende overeenkomst te tekenen, waarbij deze hulpverlenende instantie de bereidheid moet hebben om de overeenkomst mee te tekenen.

Indien de aanvrager niet bereid is aan deze voorwaarden mee te werken zal deze niet in staat zijn de urgentieverklaring te effectueren. Om de aanvrager hierover vooraf te informeren zal hierover informatie worden verstrekt in de folder, de internetpagina en in een informatiebijlage in de beschikking.

Artikel 35. Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en/of vermogensgrens voor urgentieverlening. De hoogte van het inkomen en vermogen zijn echter wel van belang bij de toewijzing omdat door de Woningstichting wordt gekeken naar de huur van de woning (passendheidstoets). Het inkomen en vermogen worden daarom wel gevraagd op het aanvraagformulier voor urgentie. Mogelijk leidt een hoog inkomen of vermogen tot oordeel dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien (artikel 29).

Artikel 36. Procedure toewijzing woningen

Binnen zes maanden na besluitvorming vindt toewijzing van een woning plaats door de woningstichting. Als dit niet mogelijk is binnen deze periode, dan vindt er overleg plaats met de aanvrager en eventueel het medische adviesorgaan.

Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt waar mogelijk is rekening gehouden.

De Woningstichting kan bij een bestaande huurschuld besluiten om een toegekende urgentieverklaring niet uit te voeren. Alvorens de urgente met huurschuld een woning aangeboden krijgt, dient de totale vordering te zijn betaald. Eventueel kan hiervan afgeweken worden, maar dat wordt op dat moment bekeken tenzij een substantieel deel van de huurschuld is betaald.

Als het gaat om een ontruiming wordt iemand, ondanks een eventuele urgentie, door de Woningstichting Barneveld niet meer gehuisvest in een huurwoning van de Woningstichting. In zeer bijzondere gevallen wordt hierop, in overleg, een uitzondering gemaakt.

Artikel 37. Eisen woonprofiel

Toewijzing vindt plaats op basis van het pakket van eisen in het woonprofiel. Dat wil zeggen welke woning past in verband met de medische urgentie het beste bij de aanvrager. Het adviesorgaan adviseert B&W over deze eisen. De eisen dienen daarom zodanig geformuleerd te worden dat dit voor de medewerk(st)ers die de toewijzing regelen (niet medisch geschoolde mensen) probleemloos helder is.

Bij sociale indicaties kan het voorkomen dat op grond van de sociale omstandigheden bepaalde eisen aan de toe te wijzen woning moet worden gesteld. In de regel zal dit niet het geval zijn, maar bij wijze van uitzondering is dat mogelijk (voorbeeld: het kan sociaal noodzakelijk zijn dat het aantal benodigde slaapkamers groter is dan volgens de gebruikelijke normen bijvoorbeeld in verband met opvoedingsproblemen van een kind).

Voor senioren (55+) geldt dat dringende psychosociale omstandigheden mee kunnen wegen bij de eisen die aan de toe te wijzen reguliere-, senioren-, dan wel aanleunwoningen kunnen worden gesteld. Ook de woonomgeving – dorpskern of wijk – kan hierbij een rol spelen. **Alleen voor 65+ kan in bijzondere gevallen een aanleunwoningen worden geïndiceerd.** Voor senioren van 55+ kan een indicatie voor een seniorenwoning of appartement met een lift afgegeven worden.

De medische en sociale adviseurs zullen goed op de hoogte moeten zijn van de gebruikelijke regels welke gelden voor de passendheid van woningen en het beschikbare aanbod van woonruimte.

Artikel 38. Intrekken of vervallen van de urgentie.

In dit artikel is bepaald wanneer een urgentie wordt ingetrokken of komt te vervallen. Intrekking van de urgentie in de situaties genoemd in het eerste lid wordt de aanvrager schriftelijk en met redenen omkleed medegedeeld.

Tegen dit besluit van B&W kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op de ze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Barneveld. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan B&W en die neemt vervolgens een beslissing.

Het vervallen van de urgentie in de situaties genoemd in het tweede lid gebeurt van rechtswege.

HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen

Artikel 39. Hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen

Artikel 40. Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 41. Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.